

Bicentenario Capital y Principal unen fuerzas y lanzan fondo de renta comercial

■ El objetivo de los gestores es comprar e invertir en activos comerciales ya existentes y que estén generando flujo, principalmente en strip centers y propiedades comerciales en Chile.

POR AZUCENA GONZÁLEZ

Un nuevo fondo de renta comercial están lanzando al mercado las compañías Bicentenario Capital -ligada a los *managing partners* José Miguel Rawlins y Jaime Maluk-, y la AGF de Principal, parte de Principal Financial Group.

El vehículo prevé comprar e invertir en activos comerciales ya existentes y que ya estén generando flujo -no desarrollar proyectos nuevos-, principalmente en *strip centers* y propiedades comerciales

en Chile, que tengan arriendos con operadores importantes del mercado y con contratos a largo plazo, como farmacias, supermercados, entre otros.

El objetivo del fondo será, al tercer año, tener inversiones en torno a UF 5 millones en activos, lo que se desglosa entre algo más de UF 2 millones que prevén levantar de inversionistas, y el saldo con deuda.

El horizonte de este vehículo de inversión es de siete años, prorrogables, y la expectativa de sus gestores es que contenga unos 20



El managing partner de Bicentenario, José Miguel Rawlins.



El subgerente de Activos Alternativos de BICE AGF, Tomás Uauy Cúneo.

a 25 activos.

El gerente general de Bicentenario Capital, Rafael Bennett, explicó a DF que la idea de asociarse con Principal para este proyecto está en que Bicentenario aportará la experiencia como gestor inmobiliario, mientras la compañía financiera, su expertise para levantar el capital, invitar inversionistas y administrar el fondo.

La contra parte de Bennett en Principal para este proyecto es el subgerente de Activos Alternativos de la AGF, Tomás Uauy Cúneo, hijo de Paola Cúneo y nieto del empresario Juan Cúneo.

El momento

¿Por qué levantar un fondo inmobiliario en momentos en que varios de estos vehículos de inversión han sorteado dificultades? "Creemos que el momento es ahora, por la baja de tasas y, la estabilidad del flujo que vamos a buscar. La idea es que sobre el 60% de los ingresos de estos activos venga de operadores ancla. Y tercero, todos los retailers siguen muy activos con sus planes de expansión, en farmacia, supermercados, tiendas de conveniencia, salud, tiendas de mascotas, gimnasios, gastronomía. Y creemos que estamos entrando a un buen precio de estos activos", respondió Bennett.

La idea, remarcó el gerente, es ofrecer a los inversionistas retornos indexados a la inflación, y estables. De allí que en este caso no buscan desarrollos *greenfield*, es decir, que parten desde cero hasta la venta del activo.

Para el proyecto, Principal contempló dos fondos. Uno es el matriz -que no involucra rescates y que repartirá dividendos-, y otro que permite reunir a inversionistas retail, a los que se les va a dar ventanas de liquidez durante la duración del fondo, y que va a invertir como aportante en el vehículo matriz.

Para Bicentenario Capital este es el tercer fondo público que maneja negocios en Chile y Estados Unidos. Esta compañía ha hecho más de 70 desarrollos inmobiliarios *greenfield* y ha invertido en una treintena de activos bajo administración.